



# Raadsvoorstel

<b>Raadsnummer:</b>	<b>2023-075</b>	<b>Zaaknummer:</b>	<b>1191857</b>
<b>Onderwerp:</b>	<b>Vaststelling Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 3, 2024</b>		
<b>Korte inhoud:</b>	Aan de westkant van de stad Nijkerk, tegen de snelweg A28/Arkemheenweg aan, ontwikkelt en realiseert de gemeente de komende jaren (maximaal) 700 woningen en appartementen. Het betreft fase 3 van het woningbouwplan Doornsteeg. Het bestemmingsplan, dat met het beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming voorligt, biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van deze woningen en appartementen. Het bestemmingsplan is opgesteld nagenoeg overeenkomstig de kaderstelling die de raad voor deze woningbouwontwikkeling op 22 april 2021 heeft vastgesteld. De afwijkingen zijn in het voorstel gemotiveerd. Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte.		

<b>Datum B&amp;W:</b>	16 januari 2024	<b>Portefeuillehouder:</b>	Heutink - Wenderich
-----------------------	-----------------	----------------------------	---------------------

## Voorstel

U wordt gevraagd:

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024', zie bijlage 2;
2. in te stemmen met het voorstel af te wijken van:
  - a. de instandhoudingstermijnen uit de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk';
  - b. ons beleid met betrekking tot het bouwen van energie-neutrale woningen;
3. het 'Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0183-0002, zie bijlage 3;
4. het Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 3 vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het 'Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024' geldt, zie bijlage 4;
5. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
6. het besluit tot vaststelling van het 'Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Gemeentebled), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;
7. reclamanten per brief te informeren over uw besluit (mededelingsbesluit), zie bijlage 5.

## Inleiding

In het gebied aan de westzijde van Nijkerk – gelegen tussen Holkerweg en Arkemheenseweg en Doornsteeg fase 2 wordt in de komende jaren het woningbouwplan Doornsteeg afgerond met de bouw van maximaal 700 woningen en appartementen. Het betreft de laatste fase in de ontwikkeling van Doornsteeg, fase 3.

Het bestemmingsplan, dat wij ter vaststelling aan u voor leggen, biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van fase 3 met woningen, appartementen, wegen, water en een parkzone rond Dammersbeek. Het plan is opgesteld overeenkomstig de kaderstelling die u op 22 april 2021 op voorstel van ons van 2 maart 2021 voor dit woningbouwproject heeft vastgesteld.

#### *Kaderstelling*

De door u bij besluit op 22 april 2021 vastgestelde dertien kaders zijn in de uitwerking van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan nagenoeg ongewijzigd gebleven (zie raadsbesluitnummer 2021-001). Het overzicht met de kaders is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd. De wijzigingen ten opzichte van de kaders zijn samengevat:

- punt 2a: de omvang van het plangebied is uitgebreid met een deel van de parkzone die in fase 2 was gelegen. Voor het deel van deze parkzone in fase 2 was nog geen uitwerkingsplan opgesteld. Om deze reden is dit deel van de parkzone alsnog in dit bestemmingsplan uitgewerkt en meegenomen;
- punt 2g: de nieuwe Nota Parkeernormen uit 2021 is gehanteerd;
- punt 2k: voor de geplande gestapelde bouw is het niet mogelijk om deze economisch verantwoord ENG te realiseren. Deze voldoen minimaal aan de wettelijke eisen en meer waar mogelijk (zie ook beslispunt 2 onder argumenten).

Bijlage 1 bevat een uitgebreide verantwoording over de uitwerking van de kaders.

#### *Opstellen ontwerpbestemmingsplan*

Voor het plangebied is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan is noodzakelijk om het plangebied voor de woningbouw in ontwikkeling te kunnen nemen.

Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op:

- voornoemde kaderstelling;
- het stedenbouwkundig plan voor het gebied;
- de uitkomsten uit de diverse onderzoeken die uitgevoerd zijn;
- de participatie met betrokkenen in en rond het plangebied;
- het Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 3.

Het woningprogramma bestaat uit een mix met in ieder geval 35% sociale koop en huurwoningen, overeenkomstig de Woonvisie 2020+. In de programmering wordt de bouw mogelijk gemaakt van enkele woonwagenaanplaatsen.

#### *Vooroverleg met instanties*

De gemeente is verplicht om vooroverleg te voeren met de belanghebbende instanties (artikel 3.1.1 Bro). Om deze reden is het voorontwerp van het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap en de provincie, omdat deze instanties directe belangen hebben in dit ontwerpbestemmingsplan.

De provincie heeft kennis genomen van het voorontwerp en gereageerd dat de provinciale belangen goed zijn meegewogen. De provincie heeft wel verzocht in de toelichting de keuzes voor het te ontwikkelen woningbouwprogramma en de visie op duurzame ontwikkeling van woningen in het plangebied beter te verantwoorden. Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen door in de toelichting het woningbouwprogramma beter te verantwoorden en uitgebreid aandacht te besteden aan duurzame ontwikkeling van het bestemmingsplan. De provincie heeft op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze ingediend.

Er heeft ook afstemming met het waterschap plaatsgevonden over de ontwikkeling van het plangebied. Het waterschap heeft als voornaamste opmerking de gemeente meegegeven dat de Dammersbeek in het plangebied als water moet worden bestemd. Ook aan deze opmerking is de gemeente in het bestemmingsplan tegemoet gekomen door de reactie in het ontwerpbestemmingsplan te vertalen en de Dammersbeek te voorzien van een bestemming 'Water'. Voor de bestemming is de nieuwe, meanderende loop van de beek uitgangspunt geweest.

Tot slot is ook Rijkswaterstaat verzocht om een reactie. Onder 'Kanttekeningen', punt 'Ontheffing Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening' is nader op de resultaten van dit overleg in gegaan.

#### *Participatie met omwonenden en bedrijven*

Tijdens de totstandkoming van het plan zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd en gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Onder het kopje 'Communicatie' is nader op de resultaten van deze participatiebijeenkomsten in gegaan.

#### *Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 mei 2023 voor zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er acht zienswijzen ingediend. Gelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpBeeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 3 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpBeeldkwaliteitsplan zijn geen specifieke zienswijzen ingediend.

### **Beoogd effect**

Het 'Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024' biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling en realisering van maximaal 700 woningen en appartementen. Het betreft een substantiële aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Met het plan wordt er gezorgd voor een continue toevoeging van substantiële aantallen nieuwbouwwoningen aan de gemeentelijke woningvoorraad. Het beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 3 heeft tot doel de spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte vast te leggen overeenkomstig de doelstellingen voor het plangebied.

### **Argumenten**

#### *1.1 Instemmen met de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'*

Van 25 mei tot en met 6 juli 2023 heeft het ontwerp van het plan met alle bijlagen voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er acht zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. Van de resultaten is verslag gemaakt in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024'. De nota treft u als bijlage 2 aan bij dit raadsvoorstel.

De beoordeling en de beantwoording van de zienswijzen geven ons aanleiding u voor te stellen het plan op enkele onderdelen inhoudelijk aan te passen. Deze aanpassingen zijn in voornoemde nota verantwoord.

In de periode tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de voorbereiding op de besluitvorming zijn er tevens enkele kleine onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Deze onjuistheden geven eveneens aanleiding u voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ook deze ambtshalve wijzigingen zijn verantwoord in voornoemde nota.

U wordt voorgesteld in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024', zie bijlage 3.

#### *2.1 Afwijken van Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk en definitie energie-neutrale woningen*

##### Energie-neutrale woningen

Het kader voor duurzaamheid dat is vastgesteld voor Doornsteeg fase 3 is 'Woningen worden tenminste als energie-neutrale woningen gerealiseerd'. Met dit kader vraagt de gemeente een forse inspanning die boven de

wettelijke normen uit gaat. In de wijk Doornsteeg fase 3 worden meer gestapelde woningen gerealiseerd dan in 2021 verwacht. Voor gestapelde bouw is de wettelijke BENG eis lager in vergelijking met grondgebonden woningen. Daarnaast is het toepassen van bodemwarmte in het overgrote deel van fase 3 niet mogelijk en in het geheel niet bij de gestapelde bouw. Dit maakt het halen van ENG voor appartementen technisch moeilijk en daardoor kostbaar. Zeker omdat voor appartementen de BENG-eisen op het gehele gebouw rusten in plaats van op één appartement. Het doel van de gemeente met energie-neutraal is dat de CO<sub>2</sub> uitstoot wordt verminderd. Om deze reden hebben wij de volgende afspraken met alle grondeigenaren gemaakt:

1. alle grondgebonden woningen worden ENG gerealiseerd (dit wordt per bouwveld getoetst) en optioneel als nul-op-de-meter aangeboden;
2. alle appartementen worden zoveel mogelijk als ENG gerealiseerd (ondergrens is de wettelijke BENG norm); WSN neemt de woningen overeenkomstig het bovenstaande af. Daarnaast neemt de gemeente, als grootste grondeigenaar in Doornsteeg (70%), de inspanningsverplichting op zich om CO<sub>2</sub>-neutrale dan wel leverende woningen te realiseren om het verschil tussen het doel ENG en de gerealiseerde BENG+ op de appartementen zover als mogelijk te reduceren. Hierbij kan gedacht worden aan houtskeletbouw, waarmee ook invulling wordt gegeven aan de toezegging aan de raad om met circulaire bouw proeven te doen in Doornsteeg fase 3. Deze invulling van de duurzaamheidsambitie is in lijn met de kaderstelling van uw raad en het maximaal haalbare resultaat dat door alle partijen gedragen wordt.

U wordt gevraagd in te stemmen met deze aanpassing van het kader.

#### Zelfbewoningsplicht

De diverse geldende beleidsstukken en verordeningen worden met behulp van de overeenkomsten onverkort van toepassing verklaard op de ontwikkeling van Doornsteeg fase 3. Niet alleen zaken die bekend waren bij de vaststelling van de kaders, toen de ontwikkeling met de grondeigenaren was gestart. Maar ook het beleid van latere datum, bijvoorbeeld de Nota Parkeernormen en de Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk. Bij de overeenkomsten hoort ook de verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk 2021 en de wijziging van deze verordening in 2023. Onderdeel van deze verordening zijn instandhoudings-termijnen. Voor de huurwoningen wordt hiervoor de verordening gevolgd. Niet voor de koopwoningen, omdat enerzijds de instandhoudingstermijnen de kans op doorstroming verminderen en anderzijds onduidelijk is hoe dit juridisch te handhaven is. Daarom is een zelfbewoningsplicht overeengekomen voor de sociale en middeldure koopwoningen (respectievelijk max 5% en min 25% van alle woningen). Doel van de zelfbewoningsplicht is dat de woning door de doelgroep wordt gekocht en wordt bewoond. Dit gaat opkopen tegen. Ook hiervoor wordt instemming van uw raad gevraagd. Dit is als een totstandkomingsvoorbehoud in de overeenkomsten opgenomen. U wordt gevraagd in te stemmen met deze aanpassing van het kader.

De integrale aanpassing van de doelgroepenverordening voor wat betreft de instandhoudings-termijnen is een discussie waar wij graag later nog inhoudelijk met u over in debat gaan. Deze discussie voeren wij in het kader van de evaluatie van de woonvisie.

#### Tot slot

De beide voorstellen tot afwijking van dit beleid maken integraal deel uit van de gesloten overeenkomsten met de grondeigenaren. Indien u besluit niet in te stemmen met ons voorstel af te wijken, worden om deze reden de overeenkomsten niet geëffectueerd. Het kostenverhaal is in dat geval dan niet verzekerd én het bestemmingsplan kan dan ook niet worden vastgesteld, omdat de (financiële) uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond. In dat geval stellen wij u voor te besluiten het voorstel aan ons terug te geven om u later een aangepast voorstel voor te leggen.

#### *3.1 Gewijzigd vaststellen 'Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024'*

Met het bestemmingsplan is het hele traject doorlopen ten behoeve van het opstellen van een dergelijk plan. Vooroverleg met instanties en participatie met omwonenden en ondernemers heeft plaatsgevonden. Het

uitgevoerde onderzoek toont aan dat met de vastgelegde ontwikkeling in het bestemmingsplan geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek heeft tevens uitgewezen dat de ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw geen belemmeringen oplevert voor de huidige bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, mits tijdens de ontwikkeling en realisering voorzien wordt in de voorgestelde en in de regels vastgelegde voorzieningen. De Wet ruimtelijke ordening schrijft in artikel 3.1 voor dat de gemeenteraad bevoegd gezag is een bestemmingsplan vast te stellen. Gelet op de doorlopen procedure en met inachtneming van de uitkomsten uit deze procedure, daaronder begrepen de conclusie uit de Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, wordt u daarom verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan treft u als bijlage 3 bij dit voorstel aan.

#### *4.1 Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 3*

Voor het plangebied is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het doel voor Doornsteeg is een onderscheidend, duurzaam, gezins- en kindvriendelijk plan te ontwikkelen zonder vaststaand eindbeeld, maar wel met een duidelijke visie. Een wijk waarin de relatie tussen het stedelijk gebied en het landschap wordt versterkt, een wijk met een eigen identiteit en een wijk in een groene, rustige omgeving. Doornsteeg krijgt een dorpse uitstraling, door de architectuur van de woningen, de situering ervan, de inrichting van de openbare ruimte en het groen, maar ook door details als het gebruik van baksteen als gevelmateriaal en groene hagen als afscheidingen.

Het beeldkwaliteitsplan bevat de spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte zodat de gekozen oplossingen passen binnen de bovenstaande doelstellingen. De spelregels hebben betrekking op stedenbouwkundige aspecten, de architectuur en de buitenruimte van het stedenbouwkundige plan voor fase 3 van Doornsteeg, deelgebieden "De Boomgaard", "De Stegen" en "De Beektuinen". De stedenbouwkundige aspecten zijn zoveel mogelijk ook vertaald in de regels bij het bestemmingsplan. De architectonische en welstandelijke bepalingen liggen vast in het beeldkwaliteitsplan. In de fase van de realisatie toetst het kwaliteitsteam de ontwerpplannen voor de woningen en de buitenruimte.

Het beeldkwaliteitsplan dient te worden beschouwd als een onderdeel van het gemeentelijk beleid voor de omgevingskwaliteit c.q. welstandsbeleid.

U wordt om deze reden gevraagd het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024 geldt. Het beeldkwaliteitsplan treft u als bijlage 4 bij dit voorstel aan.

#### *5.1 Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan*

De gemeente is de grootste grondeigenaar van fase 3. Daarnaast hebben Doornsteeg BV en BKO bv ieder een deel in handen en is er in het zuiden nog een kleine grondeigenaar. De gemeente ontwikkelt het plan in samenwerking met deze ontwikkelaars. De gemeente voert hierbij de grondexploitatie voor het gehele gebied en het resultaat van de exploitatie wordt gedeeld met de drie overige grondeigenaren. Met de grondeigenaren zijn concrete afspraken gemaakt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan en de wederzijdse verplichtingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in anterieure overeenkomsten met grondeigenaren. Om deze reden is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen voor de ontwikkeling en realisering van het woningbouwproject.

#### *6.1 Publiceren en bekendmaken besluit tot vaststelling*

Na besluitvorming door u wordt het vaststellingsbesluit via een openbare kennisgeving bekend gemaakt. Daarmee legt u het plan voor beroep ter inzage. In deze fase krijgt een ieder die een zienswijze heeft ingediend

of kan aantonen een belang te hebben in het plangebied de gelegenheid in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het plan dient, gelet op deze verplichte kennisgeving, op de gebruikelijke wijze opnieuw gepubliceerd te worden.

U wordt gevraagd in te stemmen met de publicatie van het vaststellingsbesluit.

### *7.1 Informeren reclamanten*

Alle bewoners en ondernemers die een zienswijze hebben ingediend worden met een brief in kennis gesteld van uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is de zogeheten mededelingsplicht die voortvloeit uit de Algemene wet bestuursrecht.

U wordt gevraagd in te stemmen met de brief aan deze reclamanten, zie bijlage 5.

## **Kanttekeningen**

### *1. Ontheffing van minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening*

Wij hebben de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in een brief verzocht ontheffing te verlenen voor het aanpassen van de geluidswerende voorziening ter hoogte van de rijksweg A28. De aanpassingen aan de geluidswal ter hoogte van de A28 vinden plaats in de zogeheten 'vrijwaringszone – reserveringsgebied hoofdweg'. Binnen deze zone is het niet toegestaan om de geluidswal aan te passen zonder overleg met Rijkswaterstaat en een ontheffing van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Alleen de minister is bevoegd een ontheffing te verlenen van de rijksregel om geen bouwwerken op te richten in het 'reserveringsgebied – hoofdwegen' mits de gemeente kan aantonen dat de realisatie van het woningbouwplan in verhouding tot het nationale belang (het 'reserveringsgebied – hoofdwegen') niet (onevenredig) wordt belemmerd. Nu de verbreding van de A28 niet in gevaar is en er met de medewerkers van Rijkswaterstaat afstemming heeft plaatsgevonden over de aanpassingen van de geluidswal heeft de minister de ontheffing verleend.

Inwoners en overige belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen het voornemen van de minister om ontheffing te verlenen. Er zijn geen specifieke zienswijzen op dit onderdeel ingediend.

Met de ontheffing is de uitvoering van het bestemmingsplan op dit onderdeel verzekerd. De brief 'Verlenen ontheffing o.g.v. de Barro inzake geluidswerende voorzieningen' is als bijlage 6 bijgevoegd.

### *2. Toezegging experiment circulair bouwen (T 558)*

Door de wethouder is toegezegd om minimaal twee experimenten met circulair bouwen te doen met een eenheid woningen en dat de oproep om hier ambitieus mee om te gaan wordt meegenomen. In de ontwikkeling van Doornsteeg fase 3 zullen minimaal twee experimenten met circulair bouwen van woningen worden uitgevoerd. Deze woningen zullen een plek krijgen op de gronden die de gemeente gaat uitgeven in het plan. In overleg met de ontwikkelende partijen worden de mogelijkheden onderzocht welke woningen gebouwd kunnen worden met (geheel of gedeeltelijk) circulaire materialen, één en ander afhankelijk van de beschikbaarheid van circulaire grondstoffen.

### *3. Woonwagenstandplaatsen (T559)*

Door de wethouder is toegezegd dat voor de woonwagenstandplaatsen wordt vastgehouden aan het aantal van vijf, maar het niet is uitgesloten dat het er 1 of 2 meer kunnen worden. Het bestemmingsplan bevat een regeling voor de bouw van maximaal dertien Tiny Houses en woonwagenstandplaatsen. Paragraaf 3.2.1 van de toelichting op het bestemmingsplan bevat een proefverkaveling (figuur 3.4) waarin zes Tiny Houses en vijf woonwagenstandplaatsen staan ingetekend. De concrete uitvoering van deze toezegging vindt plaats in overleg met vertegenwoordigers van de woonwagens en WSN die deze ontwikkeling mede mogelijk gaat maken.

#### 4. *Relatie vaststellingsbesluit bestemmingsplan en Omgevingswet*

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór deze datum in procedure (terinzagelegging) is gebracht, blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing tot het moment waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende Algemene Wet bestuursrecht. Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het vanaf dat moment deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door u vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

#### **Financiën**

De gronden binnen het plangebied Doornsteeg fase 3 zijn grotendeels in eigendom van de gemeente. Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Nijkerk besloten om de grondexploitatie Doornsteeg te openen. De grondexploitatie is voor het laatst geactualiseerd bij de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf (tMPG) 2023 (raadsbesluit d.d. 2 november 2023). De grondexploitatie toont aan dat de gemeentelijke kosten volledig worden gedekt met de verwachte inkomsten uit de gronduitgifte.

Ten aanzien van de particuliere gronden binnen het plangebied is de gemeente erin geslaagd om met de grondeigenaren anterieur overeenkomsten te sluiten. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over het kostenverhaal dat samenhangt met de ontwikkeling van woningbouw op de gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. De kosten en opbrengsten die worden toegerekend aan de ontwikkeling van de particuliere gronden worden afgewikkeld via de faciliterende exploitatie voor Doornsteeg.

Op 4 januari jl. bent u met een raadsinformatiebrief over de ondertekening van de overeenkomsten met de particuliere grondeigenaren door ons geïnformeerd.

#### **Communicatie**

Tijdens de totstandkoming van het plan zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd en gesprekken gevoerd met belanghebbenden. De eerste gesprekken waren in 2020 met de eigenaar van één van de panden aan zichtlocatie A28. De gesprekken hebben er mede toe geleid dat de geluidswal deels aan de binnenzijde van de Arkemheenweg is gepland.

Nadat het concept stedenbouwkundig plan klaar was, is een online informatiebijeenkomst gehouden begin 2022. Hier is iedereen, woonachtig in of om Doornsteeg, voor uitgenodigd. Er is ook een open uitnodiging in de media geplaatst. Na een toelichting op het plan konden alle deelnemers via een chatfunctie vragen stellen. Deze zijn direct beantwoord door een team van medewerkers. Later zijn de vragen en antwoorden in samengevatte vorm, met een link naar de getoonde informatie, op de website gezet.

In deze periode heeft nog een aantal één op één gesprekken plaatsgevonden. Onder meer met een afvaardiging van het bestuur van de volkstuinvereniging en met bewoners van de Bunschoterweg, die tegenover het nieuwbouwplan wonen. Op uitdrukkelijk verzoek van deze bewoners is de proefverkaveling aan de zuidzijde aangepast. Zij vroegen de woningen tegenover hen een ingang aan de Bunschoterweg te geven. Dit verzoek is gehonoreerd en in het plan verwerkt.

Het afgelopen jaar hebben ook nog één op één gesprekken plaatsgevonden met de bedrijven die rechtstreeks tegenover Doornsteeg fase 3 zijn gehuisvest en met de scouting en de volkstuinvereniging.

Omdat in het plan ook woonwagendplaatsen zijn gepland is in een vroegtijdig stadium contact geweest met pleitbezorgers voor en geïnteresseerden in woonwagendplaatsen. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd over dit onderwerp. Vragen gingen met name over toewijzing. Met hen is ook nadrukkelijk gekeken naar inpassing in het plan. Hieruit komt de wens om de standplaatsen bij elkaar te plaatsen, maar wel onderdeel te laten zijn van de wijk, zodat kinderen bijvoorbeeld samen kunnen spelen. De beoogde locatie nu, naast de

volkstuintvereniging in het zuidelijk deel van de wijk, is het resultaat hiervan. Het vraagstuk van toewijzing en samenhang van de toekomstige bewoners wordt door de gemeente in een apart traject opgepakt.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een inloopbijeenkomst in Doornsteeg plaatsgevonden. Gedurende deze bijeenkomst hebben belangstellenden de gelegenheid gehad de plannen in te zien en vragen te stellen. De meeste vragen zijn mondeling beantwoord tijdens deze bijeenkomst. Een aantal bezoekers heeft ook nog schriftelijke vragen of verzoeken achtergelaten die in een één op één contact zijn beantwoord in lijn met de nu voorliggende vaststelling.

Gedurende de planvorming is ook meerdere malen contact geweest met twee specifieke belanghebbenden, namelijk de diaconie en BV Doornsteeg. De diaconie heeft nog een stuk grond in Doornsteeg waarvoor zij een overeenkomst hebben gesloten met BV Doornsteeg. BV Doornsteeg zal dit deel dus ontwikkelen en in het kader van de overeenkomsten is dit de aan te spreken partij voor de gemeente. Een stuk grond zal de diaconie voor haar eigen doelen ontwikkelen. Hiervoor zijn nog geen vastomlijnde plannen. Met hen is gekeken naar een dubbele woning voor gezinnen met pleegkinderen. Recent is ook gekeken naar kleine woningen voor de opvang van mensen die met spoed een onderdak nodig hebben.

Verder is onder het hoge appartementengebouw ruimte in het plan opgenomen voor een gezondheidscentrum. De oorsprong hiervan is het verzoek uit 2019 van samenwerkende fysiotherapeuten, die onder meer een revalidatiecentrum willen oprichten. Ondertussen heeft zich ook een huisarts gemeld en andere zorgaanbieders. Belangrijk voor de gemeente is om voldoende ruimte te bieden aan de noodzakelijke zorgaanbieders. Tegelijkertijd moet leegstand van gezondheidscentra elders in de gemeente worden voorkomen. Met de fysiotherapeuten is meerdere malen overleg gevoerd over randvoorwaarden en mogelijkheden. Het gezondheidscentrum wordt geen solitair gebouw; het zal onderdeel uitmaken van een gebouw waarboven ook gewoond wordt. De geïnteresseerde zorgverleners zijn nu bezig om hun businesscase verder uit te werken op basis waarvan zij met de beoogde bouwer verdere afspraken kunnen gaan maken.

Naar aanleiding van ons besluit het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor te leggen hebben alle indieners van een zienswijze een brief van ons ontvangen. In deze brief zijn zij uitgenodigd om een afspraak te maken met medewerkers in het stadhuis. Het doel van deze uitnodiging is de reclamanten, vooruitlopend op de behandeling van het raadsvoorstel, in één-op-één gesprekken een toelichting te geven op de beantwoording van de ingediende zienswijzen.

De voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan hebben voor enkele omwonenden gevolgen. Zij hebben nog niet eerder kennis van deze wijzigingen kunnen nemen. Ook deze omwonenden ontvangen de uitnodiging voor een gesprek.

Naast deze uitnodiging behouden de reclamanten en de omwonenden het recht om tijdens de behandeling van het voorstel in de commissie in te spreken bij de gemeenteraad.

### **Vervolg**

Het bestemmingsplan leggen wij binnen zes weken na de vaststelling opnieuw ter inzage voor de beroepsprocedure (kennismakingsbesluit). Dit doen wij op de gebruikelijke wijze door kennisgeving van uw besluit op de gemeentepagina, op de gemeentelijke website en de website 'officiële bekendmakingen.nl' (Gemeentebled). Voorts stellen wij het gewijzigd vastgestelde plan digitaal beschikbaar op 'Ruimtelijkeplannen.nl'. De reclamanten stellen wij per brief in kennis van uw besluit en van de mogelijkheid om in beroep te gaan (mededelingsplicht).

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.



### Bijlagen

1. Kaderstelling Doornsteeg fase 3, op 22 april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk
2. Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024
3. Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024
4. Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 3
5. Brief aan reclamanten over vaststelling bestemmingsplan (mededelingsbesluit)
6. Brief 'Verlenen ontheffing o.g.v. de Barro inzake geluidswerende voorzieningen'

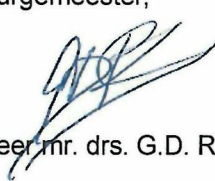
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

## RAADSBESLUIT

**Nummer: 2023-075**

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 16 januari 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

### **besluit:**

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024', zie bijlage 2;
2. in te stemmen met het voorstel af te wijken van:
  - a. de instandhoudingstermijnen uit de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk';
  - b. ons beleid met betrekking tot het bouwen van energieneutrale woningen;
3. het 'Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, vevat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0183-0002, zie bijlage 3;
4. het Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 3 vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het 'Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024' geldt, zie bijlage 4;
5. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
6. het besluit tot vaststelling van het 'Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Gemeentebblad), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;
7. reclamanten per brief te informeren over dit besluit (mededelingsbesluit), zie bijlage 5.

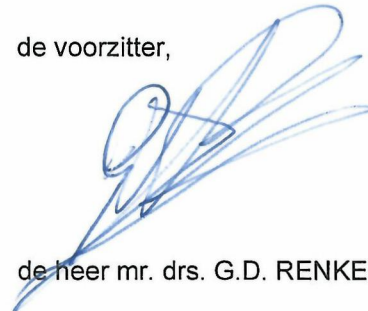
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van 29 februari 2024,

de griffier,



mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,



de heer mr. drs. G.D. RENKEMA